

## 行業概覽

本節載列若干直接或間接部分摘錄自多個政府、官方、公開文件、互聯網或其他來源的資料，該等資料並非由本公司或獨家保薦人委託完成。我們的董事認為，本資料的來源乃有關資料的適當來源，並已合理審慎地摘錄、編撰及轉載有關資料。我們的董事無理由認為有關資料屬虛假或存在誤導成分或當中遺漏任何事實致使有關資料屬虛假或存在誤導成分。相關資料未經本公司、獨家保薦人、[編纂]、[編纂]、[編纂]、[編纂]或彼等各自的任何聯屬人士或顧問或參與[編纂]的任何人士獨立核實，因此未必為準確、完整或最新資料。我們對有關資料的準確性、完整性或公正性不發表任何聲明，因此不宜過於倚賴本節所載資料。

就直接或間接摘錄自聯交所文件的資料而言，聯交所及其附屬公司不保證資料的準確性或可靠性，且不就因任何不確或遺漏資料或任何人士根據或倚賴任何資料而作出的任何決定、行動或不行事而產生的任何損失或損害承擔任何責任（不論以侵權、合約或其他方式）。

### 資料來源

我們已委聘獨立第三方Ipsos對香港安老院舍行業進行研究。Ipsos為一間獨立全球研究機構，於進行貿易研究及詳盡地方市場分析方面累積逾40年行業經驗。我們已於本文件載入Ipsos報告中的若干資料，此乃由於我們認為有關資料有助於有意投資者進一步了解香港安老院舍行業。我們委託Ipsos編製Ipsos報告，費用總金額為436,000港元。

Ipsos已根據(i)初步研究，包括與香港主要持份者及行業專家(如香港政府官員、行業專家及協會)進行面談及電話訪問；及(ii)次級案頭研究進行研究及數據搜集。此外，Ipsos透過內部分析模式及技術分析、評估及核實所收集的資料。因此，董事認為，本節所載有關未來預測及行業數據的披露屬可靠。

我們的董事於採取合理審慎的措施後確認，就彼等所深知，自Ipsos報告所載相關數據日期起，市場資料並無可能對本節資料造成限制、抵觸或影響的任何重大不利變動。

### IPSOS報告所用假設及參數

下列假設用於Ipsos報告：

- 於預測期內概無金融危機或自然災害等外部衝擊影響香港安老院舍行業的需求及供應；及
- 隨著香港人口老化，預期對安老院舍宿位的需求將會增加，以及預期於預測期內的供應將為穩定。

## 行業概覽

下列參數用於Ipsos報告：

- 二零一一年至二零一六年香港的人均本地生產總值及人均本地生產總值增長率；
- 二零一一年至二零一六年香港的長者人口及老年撫養率；
- 二零一一年至二零一五年香港政府及私人保健開支；
- 二零一一年至二零一五年香港的人均保健開支；
- 二零一一年至一二年至二零一四年至一五年香港的長者公共醫療服務開支；
- 二零一一年至二零一六年香港的安老院舍數目；
- 二零一一年至二零一六年香港的安老院舍宿位數目；
- 二零一零年至一一年至二零一四年至一五年政府有關提供資助安老院舍宿位的經常性開支；
- 二零一一年至二零一六年香港的年度平均綜合消費物價指數(食品及其他經選定食品組別)；
- 二零一一年至二零一六年香港的消費物價指數的健康指數變動年率；
- 二零一一年至二零一六年香港的私人辦公室租金指數；
- 二零一一年至二零一六年香港的私人零售租金指數；及
- 二零一一年至二零一六年香港的安老院舍僱員平均月薪。

### 緒言

本集團自二零零六年開展業務起一直為香港安老院舍營運商。我們為長者住客提供全面安老服務，包括：(i)提供具備營養師管理膳食計劃、24小時護理以及定期診療、物理治療、心理輔導及社會關懷服務等起居助理及專業服務的住宿；及(ii)向我們的長者住客提供可訂製的增值保健服務及向其銷售保健產品。

### 香港經濟概覽

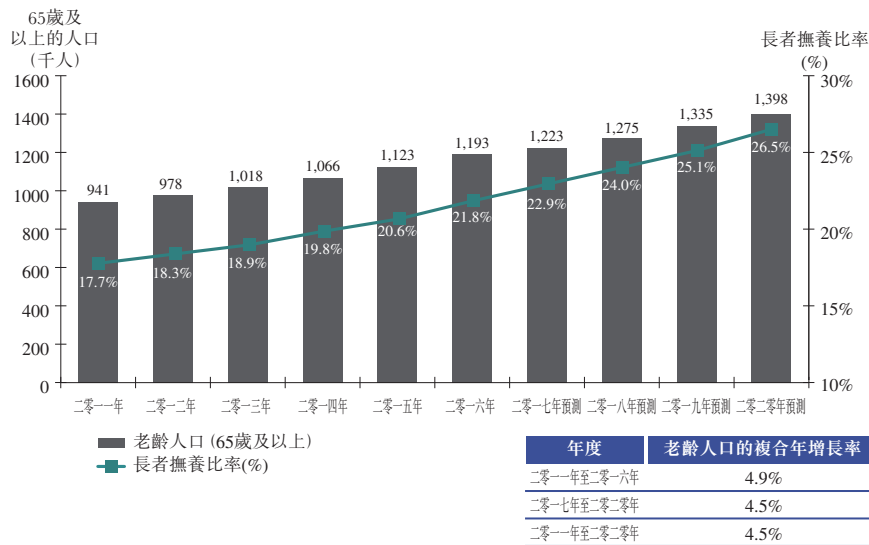
香港的人均本地生產總值由二零一一年約296,600港元增至二零一六年約321,500港元，複合年增長率約為1.6%。同期，香港本地生產總值由二零一一年約20,974億港元增至二零一六年約23,586億港元，複合年增長率約為2.4%。香港人口維持溫和增長水平，由二零一一年的7,112,400人增至二零一六年的7,374,900人，複合年增長率為0.7%，低於其本地生產總值的增長率。

## 行業概覽

預計香港的人均本地生產總值將由二零一七年的325,200港元持續增至二零二零年約344,100港元，複合年增長率約為1.9%。同時，香港的人口年增長率預計將維持每年約0.7%。因此，二零一七年至二零二零年的人均本地生產總值將持續增長。鑒於此等對香港的正面經濟展望，預期香港市民的生活水平將有所提高，加上老齡人口，將令長者住宿照顧服務的需求增加。

### 香港的老齡人口

香港於二零一一年至二零二零年的老齡人口及長者撫養比率



附註：長者撫養比率的定義為年齡高於64歲的人口與工作年齡人口(年齡介乎15歲至64歲)的比率。

資料來源：香港政府統計處及Ipsos報告

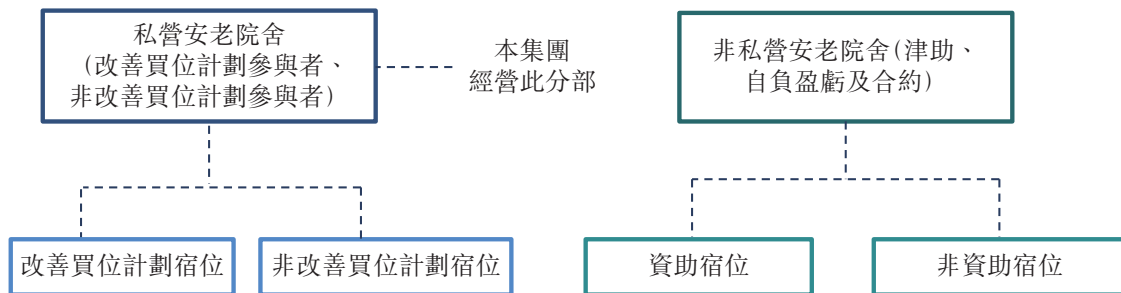
於二零一一年，老齡人口持續增長，二零一一年至二零一六年的複合年增長率約為4.9%，且預期老齡人口將於二零一七年至二零二零年錄得約4.5%的複合年增長率。同時，香港生育率降低，65歲以下人口將不會快速增長，致使長者撫養比率由二零一一年的17.7%增至二零一六年的21.8%。截至二零二零年，預測長者撫養比率將達至26.5%。因此，預計將有更多長者需要在職成人撫養且各長者可得資源較少，從而令香港政府於分配更多的財政資源以撥付長者養老金及保健計劃方面帶來壓力。

## 行業概覽

### 香港安老院舍行業概覽

#### 香港安老院舍行業的歷史發展概覽

香港安老服務（「安老服務」）領域包括公營及私營安老院舍（「安老院舍」）。由於生育率下降及人口壽命提高，香港面臨人口老化，香港政府自一九九七年推出「照顧長者」作為策略性政策目標。香港政府亦於一九九八年引入改善買位計劃（「改善買位計劃」），旨在透過向私營安老院舍租出或購買宿位增加長者資助宿位供應，從而縮短安老院舍的輪候時間。



按補貼類型劃分的香港安老院舍分為五類，即：(1)非私營津助安老院舍；(2)非私營自負盈虧安老院舍；(3)非私營合約安老院舍；(4)參與改善買位計劃的私營安老院舍；及(5)未參與改善買位計劃的私營安老院舍。

#### 香港政府有關香港安老院舍行業的政策

於過往十年間，在安老院舍宿位需求增長期間，資助安老院舍宿位數目並無大幅增加。這致使中央輪候冊（「中央輪候冊」）中宿位輪候時間冗長。然而，各類安老院舍服務質素參差不齊亦一直帶來困擾，原因為一些未參與改善買位計劃的私營安老院舍於面積及人手方面處於劣勢。多年來，香港政府已出台多項倡議以改善所有安老院舍的質素，例如：

- **療養照顧補助金（「療養照顧補助金」）**：療養照顧補助金資源於一九九六年推出，旨在幫助津助安老院舍照顧經醫生評估為因長期病患或殘疾而需療養宿位的體弱住客。自二零零三年四月起，療養照顧補助金已擴展至參與改善買位計劃的私營院舍。於二零一六年至一七年，療養照顧補助金中108.6百萬港元將提供予130間合資格安老院舍，約1,570名人士受惠；
- **照顧認知障礙症患者補助金（「照顧認知障礙症患者補助金」）**：照顧認知障礙症患者補助金資源於一九九九年推出，旨在為安老院舍提供更適切的照顧及訓練，以為已經醫生評估為患有認知障礙症的認知障礙症住客提供更適切的照顧及訓練。自二零零九年四月起，照顧認知障礙症患者補助金資源已擴展至參與改善買位計劃的私營院舍。此舉措已提升對安老院舍認知障礙症住客的護理質素。於二零一六年至一七年，照顧認知障礙症患者補助金中228.9百萬港元將提供予262間合資格安老院舍，約5,700名人士受惠；

## 行業概覽

- **改善買位計劃**：香港政府於一九九八年推行改善買位計劃，向私營安老院舍租用宿位，增加資助宿位的供應，以縮短長者申請人申請資助宿位的輪候時間。與此同時，參與改善買位計劃的私營院舍須透過改善人手及面積標準方面的服務規定以提升服務標準，從而改善參與計劃的私營院舍的服務質素；
- **安老服務統一評估機制(「安老服務統一評估機制」)**：安老服務統一評估機制自二零零零年十一月起實施，為用以確定長者的護理需要並為其編配合適服務的評估工具。自二零零三年推行中央輪候冊起，安老服務統一評估機制已擴展至涵蓋所有入住資助安老院舍的申請；
- **鼓勵在新私人發展物業內提供安老院舍院址的計劃**：香港政府於二零零三年七月推行計劃，透過對有關契約修訂、地價、換地及私人協約方式批地的豁免鼓勵私人發展商在其新發展物業內提供優質的特建安老院舍院址。作為豁免地價的交換條件，發展商須承擔建設安老院舍院址的費用；
- **護養院宿位買位計劃(「護養院宿位買位計劃」)**：自二零一零年起，社會福利署向非政府組織(「非政府組織」)經營的自負盈虧護養院購買空置護養院宿位，以增加護養院宿位數目，應付因香港人口預期壽命延長而造成護養院日益增長的需求。於二零一五年五月底，共有188個護養院宿位根據護養院宿位買位計劃購買，佔護養院宿位總數少於4%；及
- **私人土地作福利用途特別計劃**：於二零一三年，香港政府推出特別計劃，採用獎券基金鼓勵福利機構善用其土地提供福利設施，從而改善福利機構的服務質素。

香港政府亦推行其他政策以應對安老院舍宿位日益增長的需求，例如於二零一四年推出中國廣東省院舍住宿照顧服務試驗計劃，為在中央輪候冊上輪候入住資助高度照顧安老院舍宿位的申請人提供選擇入住由香港非政府機構在中國廣東省經營的兩間安老院舍；香港政府亦推行長者社區照顧服務券試驗計劃(首階段為二零一三年九月及第二階段為二零一六年十月)，以向安老院舍住戶提供財務資助，其中服務券持有人受惠於參與計劃且達甲一級或以上面積及人手要求標準的安老院舍。

### 安老院舍行業的需求及供應

香港的安老院舍按照以下分類：(i)彼等的資金性質(私營及非私營(包括津助、自負盈虧及合約))；及(ii)彼等的服務性質(包括護養院、高度照顧安老院、中度照顧安老院及低度照顧安老院)。

## 行業概覽

### 香港安老院舍的數量

#### 根據安老院舍資金性質劃分

安老院可以使用不同類型的融資方法：即(i)由私營機構以盈利為目的營運的私營安老院舍；及(ii)非私營安老院舍。非私營安老院舍包括(a)津助安老院舍，接收來自香港政府的補貼；(b)自負盈虧安老院舍，透過住客支付的住宿費撥資其營運；及(c)合約安老院舍，透過競標獲得資金。

於二零一六年，香港有736間安老院舍為長者提供安老院舍服務，按資金性質劃分，其中有545間或約74.0%為私營安老院舍，剩餘191間或約26.0%為非私營安老院舍(包括津助、自負盈虧及合約安老院舍)。非私營安老院舍數目由二零一一年的169間增加至二零一六年的191間，主要由於(i)香港政府主動向非政府組織或私營營運商批出合約設立合約院舍。特別是，根據香港立法會資料，香港政府預期另有七間新合約安老院舍將於二零一八年前開始服務及已為13個新項目指定選址；(ii)香港政府努力集中擴充及改善現有津助及自負盈虧的安老院舍。

下表載列指定作新項目的13個地點及其估計宿位數目：

地點及地區	估計宿位數目 (包括資助及 非資助宿位)
1. 葵涌前葵涌已婚警察宿舍 .....	100
2. 沙田碩門邨第二期 .....	150
3. 沙田第16及58D區的火炭土地 .....	100
4. 元朗朗屏西鐵朗屏站北 .....	125
5. 深水埗西北九龍填海區第6地盤 .....	100
6. 上水彩園路 .....	100
7. 屯門前廣財街市 .....	100
8. 東區西灣河鯉景灣政府綜合大樓 .....	100
9. 粉嶺皇后山 .....	100
10. 屯門第29西區 .....	100
11. 屯門良景邨前中華基督教會基良小學地盤 .....	100
12. 大埔富善邨前中華基督教會基正小學地盤 .....	130
13. 西貢前西貢中心小學地盤 .....	100
總計 .....	1,405

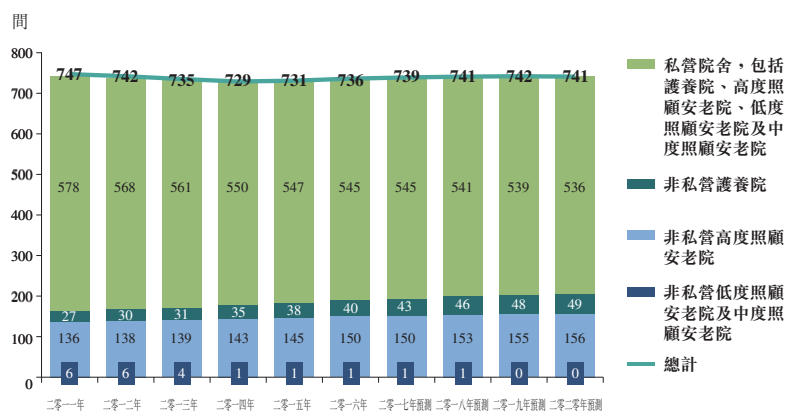
## 行業概覽

### 根據安老院舍服務性質劃分

根據社會福利署資料，安老院舍的服務性質分為四個類別，分別是護養院、高度照顧安老院、中度照顧安老院及低度照顧安老院。於最後可行日期，本集團擁有及營運的安老院舍為高度照顧安老院。自二零零六年起，津助院舍轉為高度照顧安老院以提供持續照顧，故低度照顧安老院及中度照顧安老院數目於過往數年一直減少。預期到二零一八年前，津助低度照顧安老院及津助中度照顧安老院將不再存在。另一方面，非私營高度照顧安老院及非私營護養院數目自二零一一年起上升，並預計於二零一六年後將持續增加，原因是香港政府傾向鼓勵建設該等能夠提供長期護理的津助院舍。私營院舍(包括護養院、高度照顧安老院、中度照顧安老院及低度照顧安老院)一直面對租金及勞工成本上漲的問題，部分被迫結業，該等挑戰可能會持續至二零二零年。

下圖顯示二零一一年至二零二零年香港按資金性質(私營及非私營)及服務性質劃分的安老院舍過往及預期數目：

二零一一年至二零二零年香港按資金性質及服務性質劃分的安老院舍數目

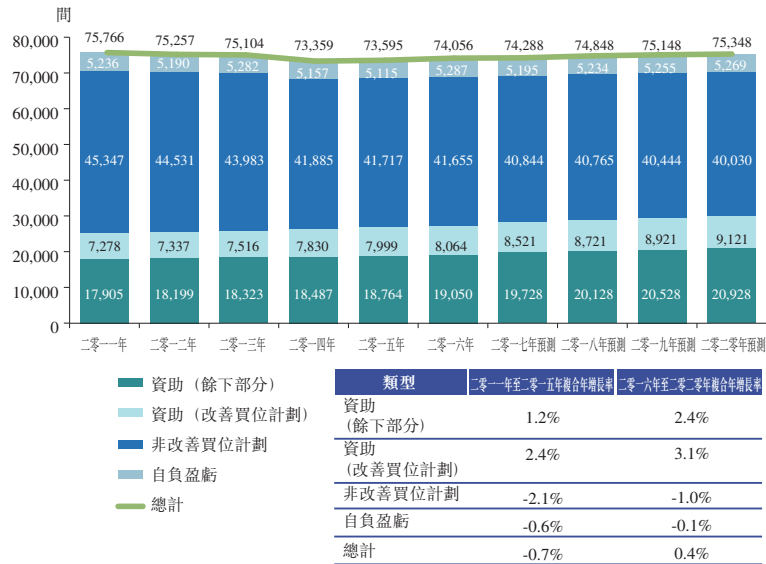


資料來源：社會福利署及 Ipsos 報告

自二零一一年起，由於老齡人口的需求不斷上升，香港政府已就此提供更多安老院舍的資助宿位，並增加改善買位計劃項下宿位數目。儘管資助及改善買位計劃宿位的輪候時間遠長於非資助宿位的輪候時間，但不少長者寧願選擇輪候資助宿位，這不僅僅是出於費用考慮，更是因為資助院舍擁有更理想的面積及人手。展望未來，香港政府已承諾透過多項措施進一步增加資助宿位數目，並向私營院舍購買更多改善買位計劃宿位。預期非資助宿位數目及比例於二零一六年至二零二零年的期間內將出現下跌，複合年增長率分別為-1.0%及-0.1%。

## 行業概覽

二零一一年至二零二零年按補貼類型劃分的香港安老院舍宿位數目



資料來源：香港政府社會福利署；審計署署長第63號報告書及Ipsos報告

### 安老院舍宿位需求

根據香港政府的諮詢小組安老事務委員會所展開為期兩年的研究安老服務計劃方案(制訂建議階段)報告(「安老服務計劃方案報告」)，香港的人口將由二零一四年的7.24百萬人增加至二零四三年8.22百萬人的高峰，其後將於二零六四年降至7.81百萬人。長者人口(即65歲及以上的人士)比例將由二零一四年的15%增加至二零六四年的36%。截至二零三零年，長者人口將增加約一倍。鑒於平均壽命延長，85歲及以上人口的增長速度將遠超其他長者類別。截至二零三零年，85歲及以上人口將為二零一五年約1.5倍，並將於二零六四年前較二零一五年的數據高4.3倍。

根據Ipsos報告，香港人口增長預期將維持每年約0.7%。預期人均本地生產總值將於二零一六年至二零二零年有所增長。香港的經濟前景明朗，市民的生活水平將得以改善，加上人口不斷老化，長者住宿服務的需求將有所提升。

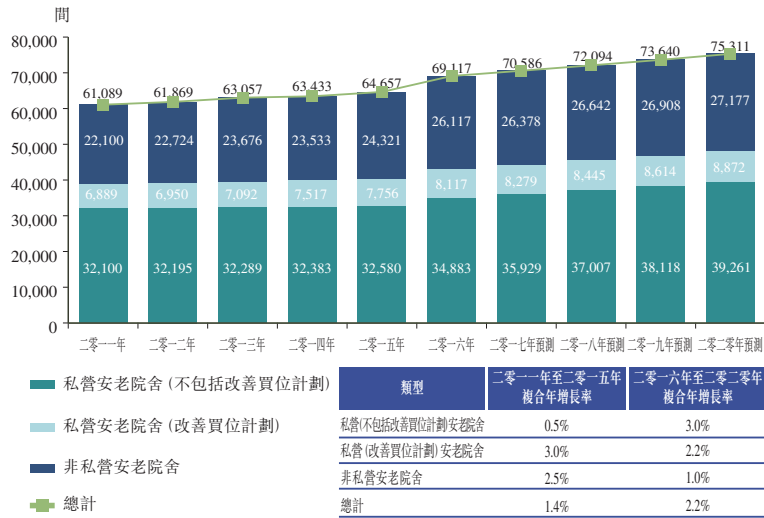
於二零一六年十二月底，合共35,494名中央輪候冊申請人申請資助安老院舍宿位，當中包括29,324名資助高度照顧安老院申請人及6,170名資助護養院申請人。資助高度照顧安老院宿位的平均輪候時間為22個月，而資助護養院宿位的平均輪候時間亦為22個月。改善買位計劃的私營安老院舍的輪候時間約為8個月。基於輪候時間，輪候名冊上多名長者申請人在輪候資助宿位時仍居住於私營安老院舍，而多名申請人於獲得資助宿位前已離世。於二零一四年，5,568名申請人於輪候資助安老院舍宿位時離世。



## 行業概覽

此外，安老服務計劃方案報告提出新城市規劃規定。安老服務計劃方案報告建議，就人口介乎15,000至20,000人的新市鎮而言，新建及重建公共屋邨及私人住宅區應設一個長者鄰舍中心。隨著長者人口的整體健康狀況預期將有所改善且有鑒於預期壽命延長，患上老年疾病如認知障礙症等的情況將增加。安老服務計劃方案報告預測，截至二零五一年，認知障礙症的案例數量將超過目前水平三倍，分別佔人口總數及60歲或以上人口的5.3%及12.8%。除非於預防或治療認知障礙症方面出現重大突破，否則認知障礙症患者的增幅預期將在未來使不同級別的長期護理服務承受重大壓力。

二零一一年至二零二零年香港安老院舍的住客數目



資料來源：香港政府社會福利署；審計署署長第63號報告書及Ipsos報告

於二零一一年至二零一五年，改善買位計劃下私營安老院舍的住客數目錄得3%的複合年增長率，原因是社會福利署致力提升改善買位計劃對院舍運營商及長者申請人的吸引力。參與改善買位計劃的私營安老院舍亦獲鼓勵降低其空置率。

### 香港安老院舍行業的收益

安老院舍行業的總收益已按二零一一年至二零一五年複合年增長率約7.4%，由約6,206百萬港元增加至約8,271百萬港元。安老院舍行業於二零二零年的總收益預期將達到約11,490百萬港元，二零一六年至二零二零年的複合年增長率為7.0%。安老院舍市場的規模擴大可能由於多項因素所致，如(i)日益增加的經營成本轉嫁予住客令安老院舍費用增加；(ii)人口老化導致社會上長者數目增加；(iii)家庭人數減少削弱家庭承擔照顧責任的能力；(iv)成年人、子女與其長者父母同居的社會趨勢下降；(v)香港住宅單位的可用空間有限；及(vi)租金上漲。

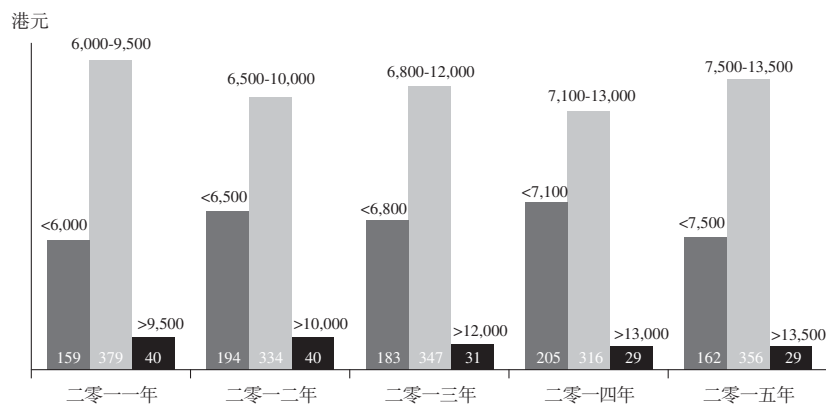
## 行業概覽

### 香港安老院舍的收費水平

一般而言，收取最低費用範圍的私營安老院舍包括私營安老院舍一個房間入住六至七名住客的宿位。另一方面，收取最高費用範圍的私營安老院舍將確保院友可入住獨立房間。於二零一一年，私營安老院舍的最低收費為每月3,800港元。於二零一五年，該類別的最低收費為每月4,700港元。

對準香港中產的私營安老院舍偏向於收取更昂貴的費用，於二零一五年，最高費用範圍介乎每月7,500港元至13,500港元之間。於二零一一年，該主要類別的上限為每月9,500港元，而此上限於二零一五年增至每月13,500港元。有少數私營安老院舍對準富有的老年人，而於二零一五年該等安老院舍每個宿位的收費可高達每月13,500港元至20,000港元。下圖顯示二零一一年至二零一五年香港私營安老院舍的最高費用範圍：

二零一一年至二零一五年香港私營安老院舍的平均最高價格範圍



附註：價格範圍僅包括安老院舍宿位費用，惟不包括額外護理費用

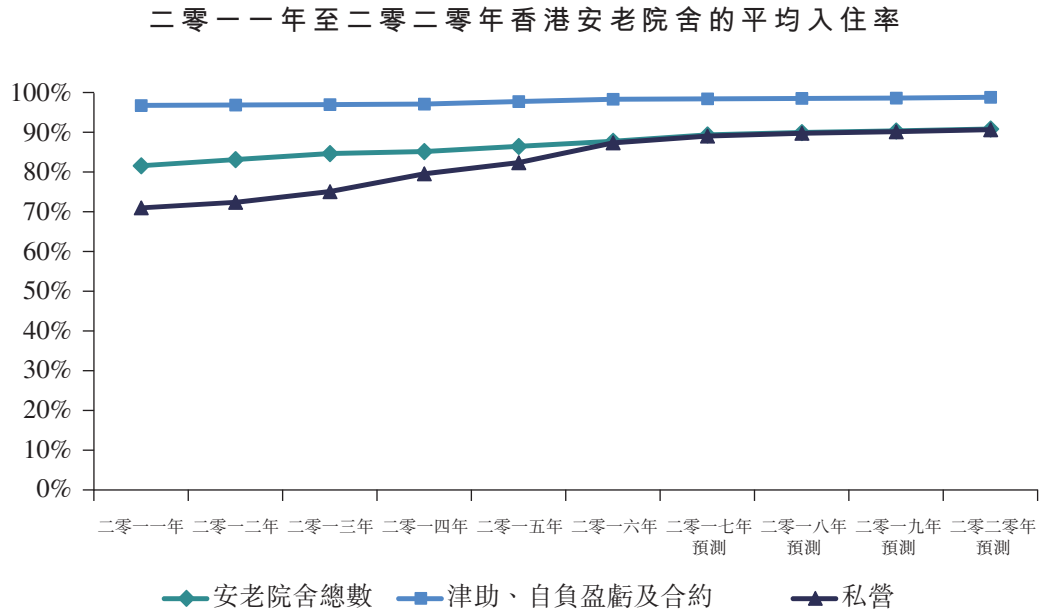
資料來源：社會福利署及Ipsos報告

### 香港安老院舍行業的平均入住率

香港人口老化導致安老院舍宿位的需求持續上升，以致安老院舍的入住率亦有所增加。於二零一一年至二零一六年，非私營安老院舍錄得接近百分百的入住率，預期此情況將一直維持至二零二零年。私營安老院舍的入住率持續上升，乃由於香港政府大力鼓勵私營院舍營運商參與改善買位計劃，與此同時，香港政府一直增加租用改善買位計劃的宿位。政府鼓勵更多私營安老院舍參與改善買位計劃亦有助提高參與計劃的私營安老院舍的服務水平，使其更加吸引長者申請人。自二零一一年起，由於營運成本(特別是租金)大幅增加，部分私營安老院舍被迫終止營業。該等院舍的住客要遷

## 行業概覽

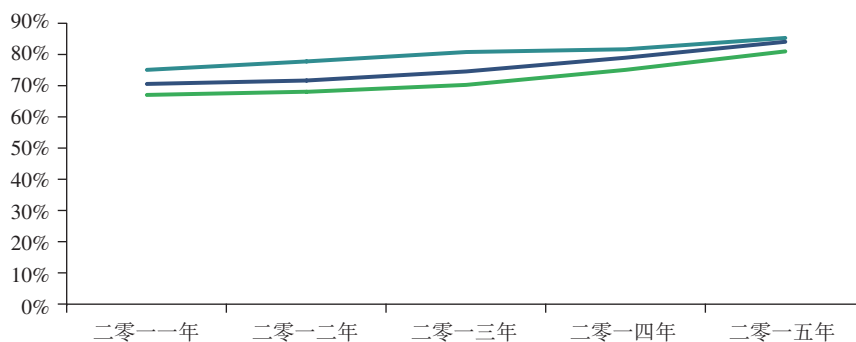
往其他院舍，此整合亦有助增加餘下仍然營運的私營安老院舍的入住率。下圖顯示二零一一年至二零二零年香港安老院舍的平均入住率：



資料來源：社會福利署及Ipsos報告

最值得注意的入住率增長是所提供的宿位定價高於平均最高價格範圍的私營安老院舍。儘管該等宿位的價格於過去數年上升，由入住率增長中可見，長者住客對有關宿位的喜好及支付能力亦不斷增加。下列圖表顯示二零一一年至二零一五年按最高價格範圍劃分的香港私營安老院舍入住率：

**二零一一年至二零一五年的香港私營安老院舍入住率(按最高價格範圍劃分)**



	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年
— 平均最高價格以下(港元)	<6,000	<6,500	<6,800	<7,100	<7,500
— 平均最高價格範圍(港元)	6,000-9,500	6,500-10,000	6,800-12,000	7,100-13,000	7,500-13,500
— 平均最高價格以上(港元)	>9,500	>10,000	>12,000	>13,000	>13,500

附註：價格範圍僅包括安老院舍宿位費用，惟不包括額外護理服務費用

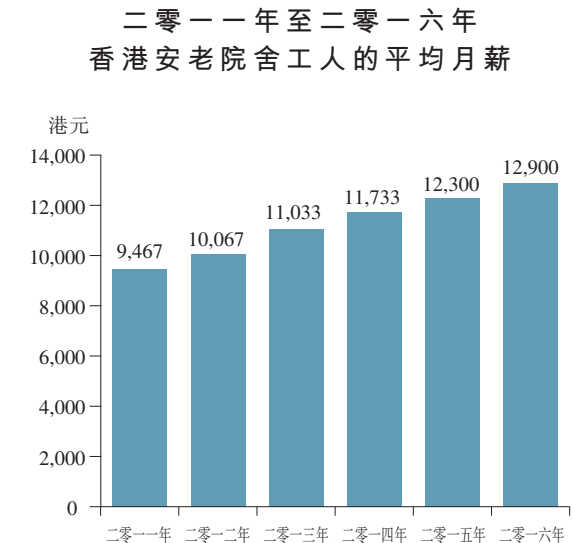
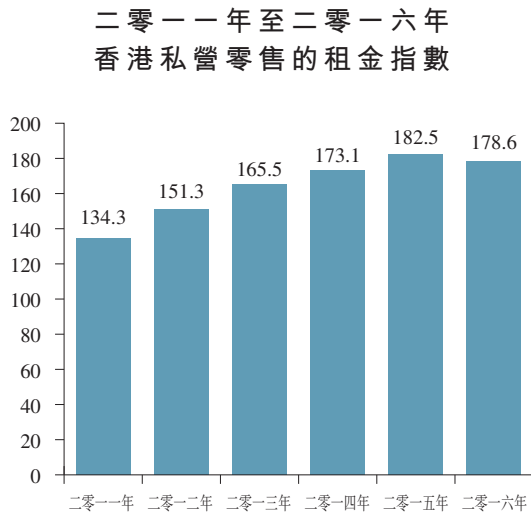
資料來源：社會福利署及Ipsos報告

## 行業概覽

### 香港安老院舍行業的歷史租金指數及員工薪金

在內地公司紛紛尋求擴展至香港所帶來的需求驅動下，寫字樓租金價格於二零一一年至二零一六年之間經歷了強勁的租金增長。租金指數由二零一一年的169.9點上升逾50點至二零一六年的232.3點。

下表闡釋二零一一年至二零一六年香港(i)私營零售的租金指數及(ii)安老院舍工人的平均月薪：



附註：一九九九年的指數為100

資料來源：香港政府統計處及Ipsos報告

資料來源：香港政府差餉物業估價署及Ipsos報告

安老院舍工人的月薪亦有所增長。安老院舍工人的月薪於二零一一年介乎8,000港元至11,300港元，於二零一六年則增長至介乎10,800港元至15,300港元。

### 安老院舍行業的競爭格局

香港安老院舍行業始於一九六十年代，現時市場成熟且分散，前五大安老院舍營運商所佔市場份額不足總收益的20%。於私營安老院舍行業，存有眾多僅經營一間安老院舍的小型獨立營運商。津助／自負盈虧的安老院舍主要為數間大型營運商，如東華三院、保良局及香港明愛。

非私營安老院舍一般較私營安老院舍的規模更大，因此非私營安老院舍的平均宿位數目約為130個，而私營安老院舍則平均約為80個宿位。

## 行業概覽

於二零一五年的各個月份，安老院舍營運商大部分按月費分類為低端私營安老院舍(月費介乎5,000港元至8,000港元)、高端私營安老院舍(月費介乎8,000港元至13,000港元)及優質私營安老院舍(月費介乎13,000港元至20,000港元)。香港安老院舍行業的主要競爭因素包括價格、環境、位置、長者護理員人數及基礎設施的可利用性及質素。隨著長者家庭成員生活水平及教育水平的逐步提高，護理質素更受關注。

下表載列二零一六年按收益計香港五大私營安老院舍營運商：

編號	營運商	收益(附註1)	市場份額	院舍數目	宿位數目	住客數目	每月
							自每名住客收取的收益
		(百萬港元)	(%)				(港元)
1.	經營者A .....	225.4	4.7	17	2,304	2,126	8,837.7
2.	經營者B .....	146.9	3.0	9	1,218	1,148	10,669.9
3.	經營者C .....	71.1	1.5	4	596	572	10,358.4
4.	經營者D .....	54.4	1.1	3	650	579	11,749.5
5.	經營者E .....	53.3	1.1	4	660	593	8,986.3
X.	本集團 .....	48.9	1.0	5	589	562	7,247.0(附註2)

附註：

1. 收益乃根據每個宿位費用、長者住客數目及安老院舍數目作出估計，且不包括額外護理費用。
2. 本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度的收益僅計及瑞安(葵盛東)及瑞安(新田圍)自彼等成為本集團附屬公司當日起及直至二零一六年十二月三十一日的收益。本集團分別於二零一六年八月底及二零一六年九月底完成收購瑞安(葵盛東)約66.7%權益及瑞安(新田圍)的全部權益。每月自每名住客收取的收益按本集團於截至二零一六年十二月三十一日止年度的總收益除以本集團於二零一六年十二月三十一日的住客數目計算。

資料來源：香港政府社會福利署及Ipsos報告

根據Ipsos報告，按二零一六年的收益計算，香港五大私營安老院舍營運商(按字母順序排列)包括劍橋護老院有限公司、基德護理安老院有限公司、愛德安老院有限公司、松齡護老集團有限公司(一間於聯交所上市的公眾上市公司(股份代號：1989)，其經營私營安老院舍)及天洋國際控股有限公司(一間於聯交所上市的公眾上市公司(股份代號：593)，其經營私營安老院舍)。

### 香港安老院舍行業的市場驅動因素及准入門檻

香港安老院舍行業的市場驅動因素包括：

- 香港政府更著眼於加快安老院舍宿位的供應及品質改善；
- 香港安老院舍的安老服務需求急增；及
- 香港政府更積極為安老院舍營運商、管理層及員工提供培訓，以豐富其照顧長者住客的知識及技巧。

## 行業概覽

香港安老院舍行業的准入門檻包括：

- 香港土地及勞工短缺；及
- 營運成本增加以致資金需求大。

### 香港安老院舍行業的未來商機、威脅及／或挑戰

香港安老院舍行業的未來商機包括：

- 生活水平上升將帶動對更優質安老服務的需求，其與香港本地生產總值資本的上行趨勢一致。平均每年家庭可支配收入穩步增長，因此推動香港家庭對安老院舍的消費能力；及
- 香港政府將繼續增加透過改善買位計劃資助的私營安老院舍宿位數目。香港政府根據改善買位計劃撥出額外資源向私營安老院舍購買更多宿位。預期非私營安老院舍宿位將不太可能滿足中央輪候冊申請者不斷增加的需求。

香港安老院舍行業的威脅及挑戰包括：

- 有關私營安老院舍虐待長者事件的負面報導。虐待事件的負面新聞及媒體曝光可能令公眾對私營安老院舍的質素產生負面看法，並對監察私營安老院舍的審查及發牌系統產生懷疑；及
- 香港政府推出解決受資助安老院舍宿位短缺的新方案或會吸引更多長者選擇在中國內地退休，如二零一四年推出的廣東省院舍住宿照顧服務試驗計劃為長者提供多一個選擇，讓彼等考慮選擇入住中國內地的安老院舍。綜援長者廣東及福建省養老計劃確保向選擇永久到中國廣東省或福建省養老的受助長者可根據綜援計劃繼續獲得現金援助。